Düsseldorf – Angermund

Großzügiges Grundstück für Wohnträume im grünen Umfeld

Objektnummer: 26013135



KAUFPREIS: 1.156.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1147 m²

Objektnummer: 26013135 - 40489 Düsseldorf – Angermund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013135 - 40489 Düsseldorf – Angermund

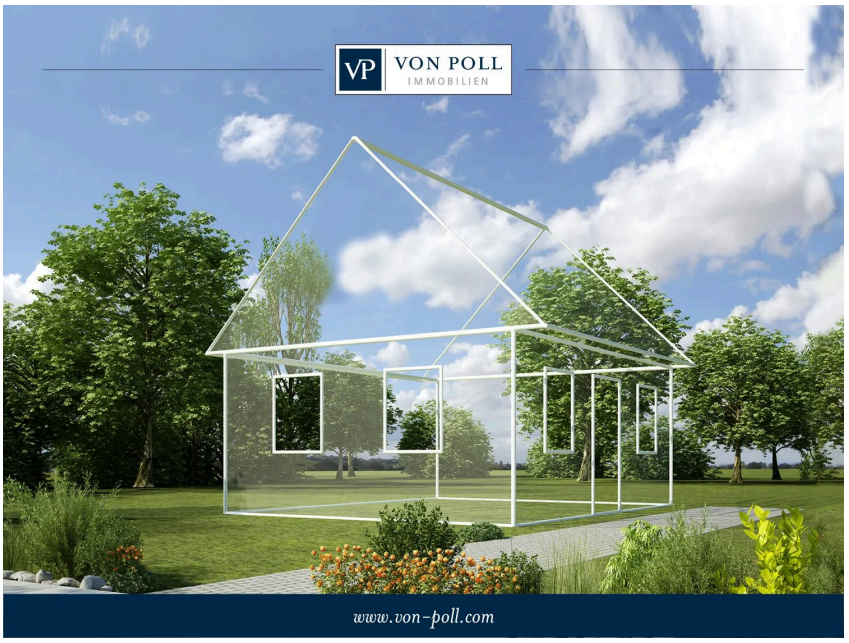
Auf einen Blick

Objektnummer	26013135

Kaufpreis	1.156.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26013135 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Die Immobilie



Objektnummer: 26013135 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Ein erster Eindruck

Großzügiges Baugrundstück in begehrter Wohnlage von Düsseldorf-Angermund

Dieses attraktive Baugrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.147 m² bietet eine seltene Gelegenheit, individuellen Wohnraum in einer der grünen und gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden zu realisieren.

Für das Gesamtareal liegt ein positiver Vorbescheid der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 04.07.2025 zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils einer Garage vor.

Nach der dem Vorbescheid zugrunde liegenden Planung ist auf diesem Grundstück die Errichtung eines großzügigen Wohnhauses vorgesehen. Die Planung erstreckt sich über Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden und bietet damit interessante Möglichkeiten für die Realisierung eines hochwertigen und großzügigen Eigenheims.

Die vorliegende Wohnflächenberechnung weist für eines der geplanten Wohnhäuser eine Wohnfläche von insgesamt ca. 331,90 m² aus. Diese verteilt sich gemäß Planung auf:

Erdgeschoss: ca. 141,03 m² Wohnfläche
Dachgeschoss: ca. 127,50 m² Wohnfläche
Spitzboden: ca. 63,37 m² Wohnfläche

Zusätzlich sieht die Planung ein Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 127,56 m² vor.

Das geplante Gebäude verfügt somit über ein ausgesprochen großzügiges Flächenangebot und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Grundriss- und Nutzungsgestaltung.

Für das Gesamtgrundstück ist eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die vorliegende Berechnung weist für die beiden geplanten Häuser zusammen eine Geschossfläche von ca. 916,92 m² und eine GFZ von ca. 0,4 aus.

Die Planung sieht darüber hinaus für jedes Wohnhaus eine eigene Garage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten vor.

Besonders hervorzuheben ist, dass die geplanten Wohnhäuser teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die hierfür erforderliche Befreiung wurde im Rahmen des Vorbescheids grundsätzlich in Aussicht gestellt. Auch hinsichtlich der vorgesehenen Dachgestaltung wurde eine entsprechende Befreiung in

Aussicht gestellt.

Die großzügige Grundstücksfläche in Verbindung mit der bereits konkretisierten Planung und dem vorliegenden positiven Vorbescheid schafft eine interessante Grundlage für die Realisierung eines individuellen Neubauvorhabens in Düsseldorf-Angermund.

Die endgültige Bebauung und Ausführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Objektnummer: 26013135 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Alles zum Standort

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Düsseldorf-Angermund. Der nördlichste Stadtteil der Landeshauptstadt zählt insbesondere bei Familien und anspruchsvollen Eigennutzern zu den gefragten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden. Großzügige Grundstücke, eine überwiegend aufgelockerte Bebauung und viel Grün prägen das angenehme Wohnumfeld.

Angermund hat sich seinen ursprünglichen, fast dörflichen Charakter bewahrt und bietet gleichzeitig die Infrastruktur und die verkehrlichen Vorteile einer Großstadtlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule, Gastronomie und verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar.

Ein besonderer Vorzug ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Felder, Wiesen und Waldflächen beginnen praktisch vor der Haustür und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren. Auch das historische Schloss Heltorf mit seinem weitläufigen Schlosspark sowie die Seenlandschaft rund um Angermund tragen zum besonderen Charakter des Stadtteils bei.

Die Lage zwischen Düsseldorf und Duisburg ermöglicht zugleich kurze Wege in beide Städte. Der Düsseldorfer Flughafen und die umliegenden Stadtteile im Düsseldorfer Norden sind schnell erreichbar. Über den S-Bahnhof Düsseldorf-Angermund besteht zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Damit verbindet die Lage genau das, was bei einem Baugrundstück besonders gefragt ist: ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der urbanen Zentren der Region – attraktive Voraussetzungen für die Verwirklichung eines individuellen Neubauvorhabens.

Objektnummer: 26013135 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Sonstige Angaben

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26013135 - 40489 Düsseldorf – Angermund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com